

学校编码: 10384

分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_

学 号: 15520121151758

UDC \_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

我国房产税的功能分析和改革思考

The Functional Analysis of Property Tax  
and the Reflections on the Reform

林 宜

指导教师姓名: 林文生 副教授

专 业 名 称: 财 政 学

论文提交日期: 2015 年 月

论文答辩时间: 2015 年 月

学位授予日期: 2015 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2015 年 月



## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日



## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

- （        ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于     年     月     日解密，解密后适用上述授权。
- （        ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年     月     日



## 摘要

中国的上海和重庆两地率先于 2011 年 1 月份试点房产税，至此房产税改革的序幕徐徐拉开。而此前，在房地产市场投资过热、房价持续飙升情况下，中央希望能够让房地产市场合理发展，实现房价的稳步上升。关于房产税的功能一直处于一个尚未定论的状态。世界上的房产税大致有三种功能：筹集地方财政收入、调节收入分配和调控房地产市场。目前我国的房产税在沪渝两地试点后，有关扩围的呼声不断，但在试点后却迟迟未能真正扩围，这让大热的房产税改革陷入僵局。房产税在我国应具有功能是本文想探讨的。理论先行而后实践，只有明确定位了房产税的功能，才能为改革提供理论基础。

本文介绍了我国的房产税制、房产税试点和发达国家的房产税，通过借鉴发达国家的房产税，对我国房产税的不足之处提出改革措施，并分析了我国房产税的功能，指出我国房产税要依据国情发挥作用，在短期内房产税应发挥调控房地产市场的作用，长期应发挥筹集地方财政收入和调节收入分配的作用。本文借鉴了已有的数学模型和证明，利用对数差分方式处理了数据，使得处理后的数据 ADF 检验平稳。通过 OLS 方法对房产税试点两市进行了实际房价回归和虚拟无房产税房价预测，算出房产税试点对沪渝两地房价影响数据，得出房产税短期内降低了上海地区的房价但推高了重庆地区的房价，但长期不可测的结论。针对两地试点房产税的不同效果，提出房产税改革应先明确房产税短期和长期的功能，短期内可以调控房地产市场，长期应筹集财政收入和调节收入分配。强调房产税的征收要遵循宽税基原则，通过房产税的引导性作用，对中心地区需求分流，推动城镇化建设，实现资源的有效配置。

**关键词：**房产税 功能分析 改革思考

厦门大学博硕士论文摘要库



## Abstract

China began a property tax pilot in two places Shanghai and Chongqing in January 2011. It kicked off the property tax reform from that time. Previously, investment in the property market was overheated and prices continued to soar. The central government hopes to make a rational development and achieve a steady rise in the property market prices. The function of property tax has not been decided. Property tax has three functions in the world generally: collecting local financial revenue, adjusting income distribution and regulating property market. At present, in the circumstances of China's property tax pilot in two cities Shanghai and Chongqing, the voice of expanding the property tax is still continuing. But after the pilot, it seems unable to expand the scope in practice which makes the property tax reform get into trouble. What role property tax should play in our country and what kind of function should play is the goal of this article would like to explore. Theory goes first, then practice later. Only a clear position of the property tax functions can provide the theoretical basis for reform.

This article introduces China's property tax, property tax pilot and property tax in developed countries. By going to the developed countries for reference, this article puts forward the measures aimed at the deficiencies of property tax. This article analyses the function of China's property tax and points out that the property tax should play its role according to the national conditions. The property tax should play the role of regulating property market in short time and collecting the local financial revenue and adjusting income distribution in long time. Drawing on the experience of the mathematical model and proves, this article uses the logarithmic differential treatment way to ensure the data stable when it is be tested by ADF. Using the OLS method, this article accomplishes the data of actual house price with regression in two cities having the property tax pilot and predicts virtual house price assuming that there is no property tax. Then this article calculates data influence of property tax pilot in Shanghai and Chongqing. This article concludes that property tax reduce the house

price of Shanghai but push up the house price of Chongqing in the short time. But the influence in long time can't be measured accurately. According to the different effects of the two property tax pilot, people should be clear what the function of property tax in short time and in long time is. Property tax can adjust the economic operation in short time but it should collect local financial revenue and adjust income distribution in long time. This article stresses that the collecting of property tax should follow the principle of wide tax basis. The government can split the center area demand through the guiding role of property tax to promote the urbanization construction and realize the effective allocation of resources.

**Key Words:** Property Tax; Functional Analysis; Reflections on the Reform

# 目 录

<b>第 1 章 导论</b>	<b>1</b>
1.1 研究背景及意义	1
1.2 国内外研究综述	2
1.2.1 国外研究综述	2
1.2.2 国内研究综述	3
1.3 研究方法和研究内容	5
1.3.1 研究方法	5
1.3.2 研究内容	5
1.4 创新与不足	6
1.4.1 论文的创新	6
1.4.2 论文的不足	6
<b>第 2 章 房产税制度概述</b>	<b>9</b>
2.1 我国的房产税制	9
2.2 沪渝房产税试点分析	10
2.3 发达国家的房产税	11
2.3.1 美国房产税概况	11
2.3.2 英国房产税概况	12
2.3.3 德国房产税概况	12
2.3.4 日本房产税概况	13
2.4 发达国家房产税对我国的借鉴	14
2.4.1 我国房产税不足之处	14
2.4.2 我国房产税借鉴的改革措施	15
2.4.3 我国房产税功能的定位	17
<b>第 3 章 我国房产税的实证研究</b>	<b>23</b>
3.1 房产税试点背景	23
3.2 理论模型	24
3.3 数据选取	25

3.4 平稳性检验 .....	26
3.5 实证回归 .....	29
3.6 结果分析 .....	36
<b>第 4 章 我国房产税改革的思考 .....</b>	<b>37</b>
4.1 准确定位房产税长短期功能 .....	37
4.2 房产税应强调宽税基 .....	38
4.3 房产税与城镇化建设 .....	39
<b>参 考 文 献 .....</b>	<b>41</b>
<b>致 谢 .....</b>	<b>45</b>

# Table of Contents

<b>Chapter 1 Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 The background and significance of research .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Review of research at home and abroad .....</b>	<b>2</b>
1.2.1 Review of research at aboard.....	2
1.2.2 Review of research at home .....	3
<b>1.3 Research methods and contents .....</b>	<b>5</b>
1.3.1 Research methods.....	5
1.3.2 Research contents.....	5
<b>1.4 Creativeness and limitations.....</b>	<b>6</b>
1.4.1 Creativeness of this article .....	6
1.4.2 Limitations of this article .....	6
<b>Chapter 2 An overview of property tax.....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Property tax in China.....</b>	<b>9</b>
<b>2.2 The analysis of property tax pilot in Shanghai and Chongqing .....</b>	<b>10</b>
<b>2.3 Property tax in developed countries .....</b>	<b>11</b>
2.3.1 Property tax in the USA.....	11
2.3.2 Property tax in Britain .....	12
2.3.3 Property tax in German.....	12
2.3.4 Property tax in Japan .....	13
<b>2.4 Learning from property tax in developed countries for reference .....</b>	<b>14</b>
2.4.1 The shortage of property tax in China .....	14
2.4.2 The reform measures to property tax in China .....	15
2.4.3 The positioning of property tax function in China .....	18
<b>Chapter 3 An empirical study of property tax in China .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 The background of property tax pilot .....</b>	<b>23</b>
<b>3.2 The theoretical model.....</b>	<b>24</b>
<b>3.3 Data selection .....</b>	<b>25</b>
<b>3.4 Stability test.....</b>	<b>26</b>

3.5 The empirical regression.....	29
3.6 Result analysis.....	36
<b>Chapter 4 Reflection of property tax reform in China.....</b>	<b>37</b>
4.1 Position the function of property tax in long and short time accurately .....	37
4.2 Property tax should emphasize the wide tax base .....	38
4.3 Property tax and urban construction .....	39
<b>Reference.....</b>	<b>41</b>
<b>Acknowledgements.....</b>	<b>45</b>

## 第 1 章 导论

### 1.1 研究背景及意义

自 1979 年改革开放以来,中国的经济发展取得了举世瞩目的成绩,近年来,中国经济发展逐渐进入新常态,目前正处于经济增长速度换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期叠加效应影响的重要时期。与此同时,1994 年分税制改革以来,我国中央和地方的财政收入格局已经形成,财权在中央而事权在地方,中央掌控了大量的财政收入,而地方政府财政却收入不足,这导致地方出现了不少敛财方式,其中,土地出让所获收入因其数额巨大且收集迅速一跃成为地方财政的重要部分。我国的房地产行业正是在这个状况下蓬勃发展起来,成为国民经济的支柱产业之一。相较于如火如荼的房地产行业,我国的房产税税制依然沿用 1986 年颁布的《中华人民共和国房产税暂行条例》,已经无法适应当今的市场经济发展形势,还有可能对经济发展产生负面影响。

我国目前的税制结构是以流转税和所得税为主,其他税为辅,其中流转税在总税收收入中占比很大所得税占比较小,而财产税更是微不足道,开征房产税及改革房产税,正确的初衷在于完善我国的税制结构优化税制结构。我国新的房产税制设想最早于 2003 年提出,当时是以“物业税”的形式提出的,一直未付诸立法实施。十多年来,房产税改革一直为政府、民众、媒体、舆论的热门话题,人们对房产税的认识和观点的讨论分歧较大,非官方的民间看法主要针对房产税出台可以打压房价。2013 年 1 月 15 日,国务院总理温家宝就曾表示,从我国的中长期发展来看,房产税的改革任重而道远,不能一蹴而就而需从长计议,建立起覆盖房产交易全环节的税制,保持和促进房地产市场的健康有序发展<sup>①</sup>。温家宝总理的表态被认为是对房地产市场和房产税改革的思考与要求,也是政府将着手建立房产税税制的重要信号。2013 中共十八届三中全会《关于全面深化改革若干重大问题的决定》明确指出“加快房地产税立法并适时推进改革”,标志着我国房产税制改革已是箭在弦上。上海和重庆两地目前试点房产税已经四年,试点的房产税除了贯彻完善税制的初衷,对经济产生的影响也不容小觑。分析四年

<sup>①</sup><http://news.cntv.cn/2013/01/16/ARTI1358286117328570.shtml>

的数据,房产税对房地产市场及房地产市场各参与方的影响并没有民间非官方舆论意料与期望中的显著而持久,改革的不成熟和税制设计的不完善使得房产税对于希望施加影响的各参与方无法发挥应有的功能。在依法治国的大形势下,房产税如何立法,取决于房产税的立法取向。房产税的设计和推行与每位拥有房产和即将拥有房产的公民息息相关,特别是在现在依法治国的大环境下,全面推行房产税和扩围房产税必须要有法律为准则进行执行。在贯彻完善税制的初衷下,房产税的出台也会对经济产生影响,这就需要在完善税制的大前提下,对于房产税的功能作用进行分析,使得其能够更好地促进经济发展。房产税如何设计,取决于其功能定位,而房产税的功能定位是学术界争论的焦点。

本文借鉴国内外学者房产税功能的研究结果,结合我国国情阐述房产税的功能,提出优化我国房产税制的建议,并运用模型进行推导论证,对房产税改革提出自己的思考见解。

## 1.2 国内外研究综述

国际国内学术界普遍认为房产税制应具有三大功能:筹集地方财政收入、调节收入分配和调控房地产市场,其中调控房地产市场主要是调节房价、抑制固定资产投资过热,促进经济持续稳定发展。

### 1.2.1 国外研究综述

蒂伯特(Tiebout)于1956年提出著名的“用脚投票”论题,建立了税支出决定理论模型,又在模型的基础上提出财产税受益论。财产受益论认为,不同地区有不同的公共产品,居民有自己的偏好,居民拥有自己的不受干预的选择权对公共产品做出判断,基于偏好居民自由选择喜爱的社区。据此财产税受益论将房产税定义为一种购买地方公共产品的使用费。汉密尔顿(Hamilton,1975)在财产税理论上发展了蒂伯特模型,假设存在足够多的社区公共服务和房屋,所以人们不会因财产税增加而改变房屋的消费量。威廉姆费雪(William F, 1992)将土地分区,拓展了财产税是一种受益税的理论。迪克纳泽(Dick N,1966)运用均衡分析得出财产税是均衡的,会提高住宅租金并将税负嫁给租户承担。艾伦(Aaron H J, 1975)认为财产税短期内会使资本所有者负担,并对收入具有累进性,收



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库